

空き家等の活用による 地域コミュニティの再生



伊藤 伸一
都市・住宅・地域政策グループ
副総括

1 研究の背景と目的

1.1 本研究の背景

近年、少子・高齢化の進行、人口減少社会の進展や産業構造の変化等により、空き家が増加してきている。空き家が発生し、老朽化すると、倒壊の危険、治安の悪化、景観の悪化や不動産価値の低下など、周辺環境への多大な悪影響をもたらす場合がある。また、老朽化していなくても空き家が増加することで地域コミュニティが衰退し、都市機能の維持・更新等に支障を及ぼすことが想定される。



図1-1 老朽化が進んだ空き家の状況

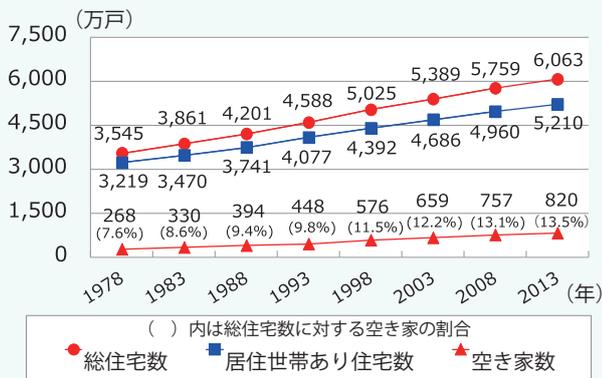


図1-2 住宅数の推移

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）

最新の調査（2013年）によれば、全住宅数約6,000万戸のうち、820万戸（13.5%）、つまり8軒に1軒以上が空き家となっている。

また、少子化に伴って発生した小中学校跡地や市町村合併後の日庁舎等、公的不動産においても、未利用・低利用化が進展している。さらにこうした公的不動産では老朽化や維持コストの増加といった問題も抱えており、地方公共団体の財政を圧迫してきている。公的不動産は、我が国の全不動産の1/4を占める¹⁾とされていることから、こうした空き家や活用されていない公的不動産の再生・利活用を進めることにより、地域コミュニティの維持・再生を図っていくことが、持続発展可能なまちづくり・地域づくりを進めていくために重要となってくる。

1.2 本研究の目的

本研究では、こうした問題となる空き家や空き店舗、活用されていない公的不動産等の利活用事例を収集・分析し、今後の地域コミュニティの維持・再生に資する取組を進める上での留意点等を取りまとめることを目的としている。

本研究の検討内容は、以下の通りである。

(1) 空き家等の現況

空き家等の現況と地域に及ぼす影響等について整理した。

(2) 先進的な利活用事例

事例分析を踏まえ、空き家・空き店舗・空きビル・活用されていない公的不動産の利活用事例について収集整理した。

(3) まとめ

事例分析を踏まえた取りまとめとして、利活用促進に向けた留意事項等を取りまとめた。

2 空き家等の状況

2.1 空き家等の現況

全住宅に占める空き家数は、2013年の最新調査で、約820万戸（13.5%）と増加し続けている（図1-2）。また、1人暮らしの高齢者数が約480万人（平成22年国勢調査）であることを踏まえると、今後空き家はより一層増加していくことが想定される。

空き店舗についても、実数は明確になっていないものの平成21年度調査（「平成21年度商店街実態調査報告書」平成22年3月中小企業庁）によれば、空き店舗率は、10.8%とされ、平成18年度調査（9.0%）と比較すると1.8ポイント増加している。

こうして管理の行き届かない空き家等が増加すると周辺にどのような影響を及ぼすのかについて、国が実施した市区町村に対するアンケート調査結果によれば、「風景・景観の悪化」が第一に挙げられ、次いで「防災や防犯機能の低下」が懸念されている（図2-1）。

またJICEが受託業務において、近畿圏内の市町村へ実施したアンケート調査によると、空き家の問題事象としては、「空き家敷地内の雑草の繁茂等」（42.8%）が最も多く次いで、「まだ問題事象は発生していないものの、問題事象の発生を懸念する相談」（36.3%）が多くなっている（図2-2）。

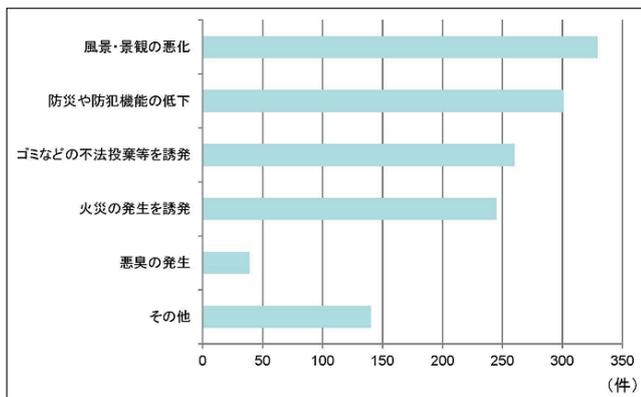


図2-1 管理水準の低下した空き家等の周辺への影響
(出典：国土交通省全国市区町村アンケート、平成21年1月)

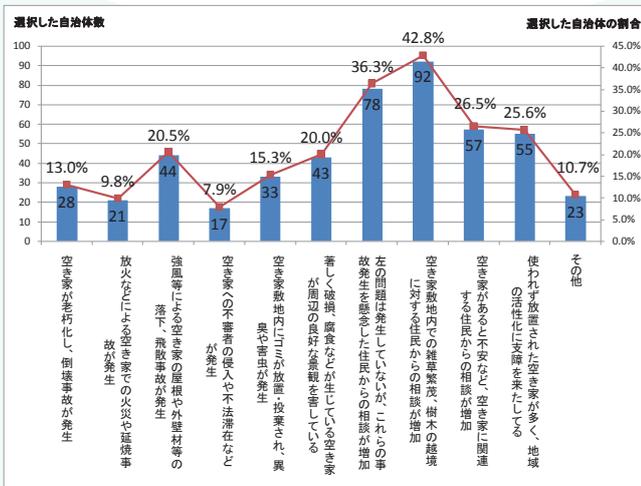


図2-2 空き家における問題事象の発生状況
(出典：「住環境整備方策調査業務」国土交通省近畿地方整備局、平成24年3月（JICE受託業務）)

3 先進的な利活用事例

本項では、空き家・空き店舗・空きビル・公的不動産の利活用事例について紹介する。

3.1 空き家の利活用事例

空き家に関しては、新たな居住者を見つけることが実践的な対策ではあるが、地域コミュニティを維持していくことを想定し、行政等が先進的に進めて行く施策としては、空き家を活用し、地域として不足する機能（福祉機能、子育て支援機能等）を展開していくことにより、安心して住み続けられる環境を形成していくことが効果的である。

兵庫県宝塚市においては、空き家が増加する住宅地において、市が空き家を借り上げ、福祉団体等に低額（約半額）で貸し出す事業を実施している。これにより、空き家所有者も財産の有効活用を図ることができ、福祉団体も割安の経費で活動拠点を確保することができる。さらにこうした機能の展開により、周辺住民も安心して住み続けて行くことができるようになっていく（図3-1）。

きずなの家事業

兵庫県宝塚市においては、1960年代に開発された住宅地における空き家が増加して、治安の悪化などが問題になっている。一方、市民団体からは、福祉や子育て支援の活動拠点がなく、空き家になった住宅を活用したいといった声もあふれている。

そこで、平成23年度から、市が空き家等を一定期間空き家を借上げ、財政基金活用団体に半額で貸与し、地域での居場所づくりを支援する「きずなの家事業」を実施している。

財政基金の弱い団体等にとって市を介して安心して活動拠点を探すことで、空き家の持ち主にとっては財産の有効活用を促す利点がある。

平成23年度では、次の事業が本事業を利用して空き家等の活用がなされている。

(概要)

- 1 認定団体 特定非営利活動法人ともいきる宝塚
- 2 名称 きずなの家ともいきる宝塚
- 3 場所 宝塚市中野町8番20号
- 4 写真 (右記写真参照)

(出典：宝塚市ホームページ、写真：神戸新聞(横田良平、2011/11/27))

図3-1 宝塚市の空き家活用事例
(出典：図2-2に同じ)

3.2 空き店舗の利活用事例

空き店舗の中には、需要はあるものの所有者の意思（営業はしたくない、さらに店舗も貸したくない等）によって空き店舗として継続している物件も多い。こうした所有者の意識の背景にあるのは、「知らない人に貸してトラブルに遭いたくない」、「貸したら使いたい時に返って来ないのではないか」といった心理が働いているようである²⁾。

愛知県犬山市では、かつて最も賑わいのあった本町通りが、シャッター通りとなっていた。町の活性化を目指し、犬山まちづくり株式会社が設立され、サブリース方式の事業を展開することにより、現在は、ほぼ全ての店舗がシャッターを開け営業を展開する賑わいある商店街として再生している。ここでの事

業の特徴は、まちづくり会社が空き店舗の所有者から物件を借り受け（10年契約）、改修の上店子に転貸し、家賃収入の差額で改修費を回収する事業モデルを構築している点である（図3-2）。

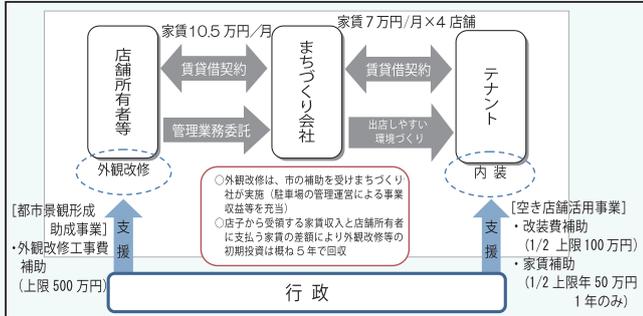


図3-2 犬山市のまちづくり会社における
空き店舗活用の事業スキームの例

（出典：「民間資金による中心市街地再生方策に関する検討調査業務」国土交通省都市局、平成24年3月（JICE受託業務）

空き店舗所有者の「知らない人に貸したくない」という意向に対しては、役員等を商工会議所や市役所のOBが務め、空き店舗所有者としてもよく知っている人が運営しているまちづくり会社が相手方になることによって不安を解消している。また、「貸したら使いたい時に返って来ないのではないか」という意向に対しては、10年契約での借り受けとすることで、将来空き店舗所有者の元に返されることを保証することにより、不安を解消している。

3.3 空きビルの利活用事例

中心市街地等のオフィスビルでもテナントが入らず空きビルとなっている事例も見られる。

その対策として、北九州市は「リノベーションスクール」を導入した。リノベーションスクールは、不動産オーナーから実際の空き物件を題材として提供していただき、これをリノベーションする事業提案を参加者（不動産オーナーに加え、大学関係者・学生等）が集中的に検討し、不動産オーナーに提案する実践的なスクールである（図3-3）。



図3-3 リノベーションスクールの様子

（出典：「民間の自立的なまちづくりと自治体との連携」新都市 平成26年4月号）

当該リノベーションスクールは、平成23年度以降6回開催され、11件の物件が再生され、地区において約300人の新規雇用が創出された³⁾。

3.4 公的不動産の利活用事例

我が国の全不動産の1/4を占める公的不動産は、老朽化が進む施設も多く、今後の地方財政の悪化を考慮すると現在の公共施設の維持更新の継続が困難と考えられる。

岡山県岡山市においては、中心市街地の小学校跡地について、高齢者施設・保育施設・住宅等の複合施設提案を公募し、民間事業者のノウハウを活かしながら、福祉機能・子育て支援機能等も導入した新たなまちづくりを推進している（図3-4、3-5）。



図3-4 岡山市の公的不動産（小学校跡地）活用事例
（出典：「まちづくりのための公的不動産有効活用ガイドライン」平成26年8月国土交通省）

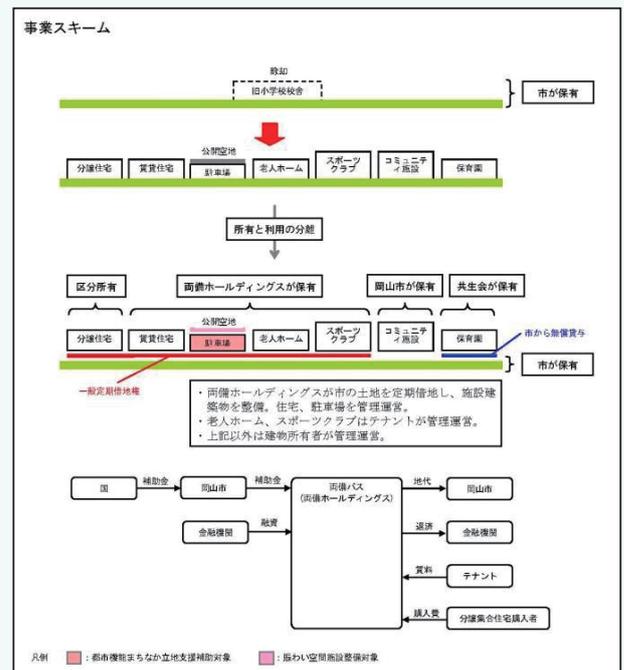


図3-5 岡山市の公的不動産活用の事業スキーム
（出典：「平成20年度中心市街地活性化に関する制度の円滑な運用のための検討調査」平成21年3月国土交通省都市・地域整備局（JICE受託業務）

4 まとめ

空き家等の利活用に向けては、全国で様々な先進事例が生み出されているが、今後こうした取組みを全国で展開する際には、以下のような点に留意し、検討を進めるべきと考えられる。

①空き家の利活用

空き家対策に関する取組は、昨今マスメディア等にも多く取り上げられ、自治体等に取組への期待が高まっていると言える。しかし空き家自体は、個人の財産であるため、あくまで行政としては、地域のニーズ（福祉機能・子育て支援機能の充実など）に応える形で、地域コミュニティの維持・再生に必要な機能展開を支援するという立ち位置が求められる。

②空き店舗の利活用

空き店舗については、地域の商店街再生等を目指したまちづくり会社などの活動が前面に来るのが望ましい。行政としては、店舗の改修費の補助等、まちづくり会社を側面的に支援する方が有効と考えられる。また、今回紹介した犬山市の事例は、店舗としての立地需要が高い地区であり、そもそも立地需要の低い地区においては、需要の養成（チャレンジショップ等により若手営業者の育成等）に取組む必要がある。

③空きビルの利活用

純粋にビジネスモデルとして、空きビルの再生方策を、テナントの誘致から事業資金の回収までの検討を行うものであり、特にリノベーションスクールにおいては、参加者の議論を誘導し、問題点を適切に指摘できる各分野の講師陣を揃えて実施する必要がある。

④公的不動産の利活用

公的不動産（学校跡地等）ということで、地域住民になじみのある場所であるため、単純に事業の採算性だけを追求するのは好ましくない。計画策定にも、地域住民の意向も反映してい

くこと（ワークショップの開催など）に留意すべきである。

人口減少社会が継続していくことを想定すると、過去に実施されたような大規模な再開発・土地区画整理事業等の面的な事業を展開できる場所は限定されてくるものと考えられる。そのため今後、多くの地域において、地域住民のニーズに応え必要とされる機能を展開していくためには、地域の身の丈に合った取組が必要となってくる。そうした状況においては、空き家等の未利用・未活用の都市内空間を活用していくことが効果的である。そのような観点に立てば、空き家等も地域における「資源」と考えられ、こうした資源を活用していくことが今後のまちづくりにおいてより一層重要となってくるものと思われる。

注釈

- 1) 「まちづくりのための公的不動産活用ガイドライン」（平成26年4月国土交通省）の「現状と課題」で1/4と明記されている。
- 2) 「大都市圏郊外部等における都市構造と空き家問題の現状把握等に関する調査」（平成26年3月国土交通省都市局（JICE受託業務））における空き家所有者へのアンケート結果より
- 3) 北九州市ホームページより
<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/san-kei/27200012.html>（平成26年10月6日取得）

【参考文献】

- 1) 「空き家の現状と対応方策の検討」鈴木圭一・伊藤伸一 JICEREPORT Vol22 平成24年12月
- 2) 新都市 平成26年4月号 公益財団法人都市計画協会
- 3) 「まちづくりのための公的不動産活用ガイドライン」平成26年4月 国土交通省